

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/74

Klageadgang: Ja

FRADELING 21/11. TOMT TIL BOLIG OG LAGERHUS

Saksbehandler: Torben Østrem Arkiv: EIEND/GN/BN 21/11

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
58/17 Formannskapet	21.06.2017

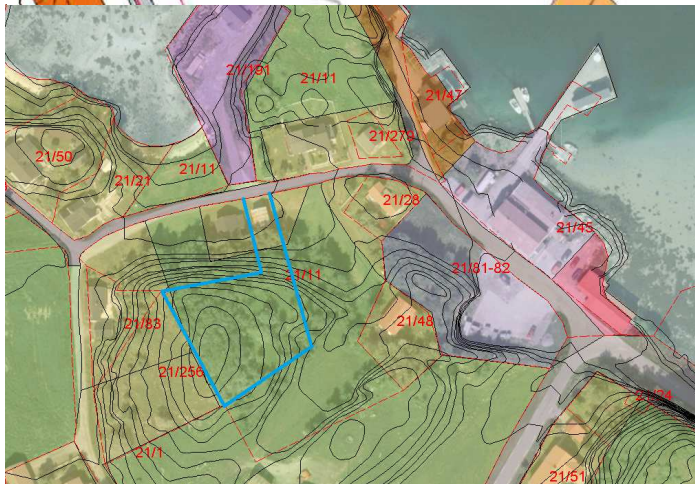
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad fra Bjørn Jakobsen, grunneier 21/11, om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy (vedtatt 02.04.2014). Bjørn Jakobsen søker om dispensasjon fra kommunedelplanen for fradeling av tomt til bolig og lagerbygg i et område som i kommunedelplanen er regulert til LNF-1 område.

Ved søknaden følger kart som viser hvordan tomta ønskes fradelt. Nabovarsel fra 21/48 og 21/256 fulgte søknaden, mens nabovarsel fra 21/1, 21/28 og 21/83 ble ettersendt etter forespørsel. Kommunen har ikke fått noen merknader til nabovarselet.

Det søkt fradelte området ligger på et skogdekt høydedrag (merket blått i figur 2). Området blir ikke brukt til fritidsområde eller beiteland. Når det gjelder adkomstvei, så er ikke dette helt avklart, men veien vil bli liggende på eiendommen 21/11, øst for merket tomt.

Når det gjelder 100-metersbeltet (avstand fra sjø), er det etter PBL § 11-11 pkt 5 bestemmelser som sier at det skal være forbudt å sette opp bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet. Omsøkt tomt vil være innenfor denne grensen, men samtidig er det bebyggt på alle sider av den omsøkte tomta, slik at en eventuelt fradeling ikke vil gjøre de store endringene med tanke på bygging innenfor 100-metersbeltet.



Figur 1, utsnitt søknad
tomt.

Figur 2, utsnitt kommunedelplan, med avmerket tomt.

Lurøy kommune sendte den 17.03.2017 saken på høring til Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Onøy/Lurøy lokalutvalg.

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 25.04.2017 sak 14/17

Vurdering:

Arealet tomta søkes etablert på er LNF areal med lauvskog. Arealet er ikke brukt som fritidsområde eller beiteland. De omliggende boligtomter er beliggende slik at det ikke er naturlig å benytte arealet i fritidssammenheng. Ved en evt utnyttelse av arealet til boligformål vil det være sannsynlig at

randsoner med skog blir gjenstående. Etablering av bolig for fastboende i kretsen gis høy prioritet når tillatelse vurderes. I dette tilfellet er det etablering av boligtomt i sammenheng med andre boligtomter og dette gir en styrking av boligmiljøet i området, der det tidligere har blitt uttalt negativt til etablering av tomter til fritidsformål.

En evt dispensasjon vil ha større fordeler enn ulemper.

Konklusjon lokalutvalg

Søknaden bør ses på som positivt for kretsen, og gis en positiv uttalelse. Dette begrunnes i styrking av boligmiljøet i området, med større positive enn negative følger.

Enstemmig vedtak:

Onøy Lurøy lokalutvalg uttaler seg positivt til at det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Onøy/Lurøy, slik at søknad om fradeling av 1825 m² tomt til boligformål/lagerhus fra gnr 21 bnr 11 kan innvilges

Uttalelse Nordland Fylkeskommune

Nordland fylkeskommune har også uttalt seg om saken. Fylkeskommunen har ingen direkte kommentarer til saken, men gjør oppmerksom på plan- og bygningslovens § 19 som omhandler dispensasjon og Fylkesplanen for Nordland 2013 - 2025.

Vurdering:

100 m belte langs havet

Stort sett hele den den planlagte boligtomta vil bli liggende i 100 metersbeltet. Fradeling av boligtomt og bygging av bolig vil ikke ha noen stor innvirkning på området, da det ikke brukes til fritidsområde eller beiteland. Samt at det er bebyggelse på alle sider av tomta. En fradeling vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag)

Adkomst og parkering

Det er i søknaden nevnt at det gis tillatelse til å anlegge vei til tomten fra privat eksisterende vei. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge en skriftlig avtale om vei og parkering fra grunneier. Det skal være minimum 1.5 parkeringsplass, pluss 0.5 gjesteplass pr boenhet. Rett til adkomst gjennom 21/11 skal tinglyses på ny eiendommen ved fradeling.

Vann og avløp

Søknaden omtaler også at det gis tillatelse til legging av vann og kloakkrør på eiendommen. Vann og avløp, i likhet med adkomst og parkering skal avtales skriftlig ved en rettighetserklæring som skal tinglyses. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett der slikt er etablert. Utbygging kan ikke forekomme før vei, vann og avløp er tilfredsstillende etablert.

Kulturminner

Det er pr i dag ikke registrert kulturminner der det søkes fradelt tomt. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Ved tillatelse til fradeling, gjøres det oppmerksom på at tiltakshaver skal være aktsom ved markinngrep, og har meldeplikt ved oppdagelse av fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd. Oppdages gamle gjenstander, ansamling av trekull eller unaturlig steinkonstruksjon må Kulturminner i Nordland varsles umiddelbart.

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplanen for Onøy/Lurøy, og byggeforbud i 100 m beltet langs sjø i plan- og bygningslovens §1-8 for deling av eiendommen som omsøkt.

Saksbehandleren kan ikke se noen betydelige ulemper ved deling av eiendommen. Omsøkt område har ikke noe betydelig verdi som landbrukseiendom. Det er fordeler ved dispensasjon i at eiendommen skal kunne utnyttes til boligbebyggelse. En utnyttelse til boligbebyggelse vil bidra til mer aktivitet i bygda.

Saksbehandleren mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at noen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, siden bygging av bolig på eiendommen som ønskes fradelt ikke vil forhindre fri ferdsel i strandsonen. Saksbehandleren anbefaler at søknaden innvilges.

Gebyr

Gebyr for fradeling vil i denne saken bli kr. 21.000,- + 525,- for tinglysning av tomt, samt 525,- for tinglysning av rettighetserklæring, totalt kr. 22.050,-

I tillegg kommer dispensasjonsgebyr på kr 3500,-

Kostnad for fradeling og behandling vil i denne saken bli 25.550,- dette jf. gebyrregulativ for 2017. Gebyr sendes Håkon Lund.

Utskrift til: Bjørn Jakobsen
Håkon Lund
Nordland fylkeskommune

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om vei, parkering, vann og avløp over gnr 21 bnr 11 før tomta kan opprettes. Avtalen skal tinglyses.

Tonnes, 06.06.2017

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlerens innstilling tiltres.

Tonnes, 06.06.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om vei, parkering, vann og avløp over gnr 21 bnr 11 før tomta kan opprettes. Avtalen skal tinglyses

Lurøy, 14. juni 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 21.06.2017 sak 58/17**Behandling:**

Nina Bentzen inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om vei, parkering, vann og avløp over gnr 21 bnr 11 før tomta kan opprettes. Avtalen skal tinglyses